

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 202

### „Haubersbronner Straße/Ledergasse II“

vom 26.07.2011

#### 1. Darlegung der Ziele und Zwecke und der wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und Erfordernisse der Planänderung bzw. -aufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für den Bereich westlich der Haubersbronner Straße gibt es keine Bebauungspläne, ausgenommen ist der Einmündungsbereich Hofackerstraße/Ledergasse/Haubersbronner Straße, wo im Zusammenhang mit dem Ausbau der Ortsdurchfahrt die Einmündung der Ledergasse in die Haubersbronner Straße in die Hofackerstraße verlegt und Baugrundstücke entstanden sind. Die Bebauung südlich der Grundstücke Ledergasse 31 und Haubersbronner Straße 77 ist deutlich älter und geprägt durch ehem. Landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe sowie einzelne Wohngebäude.

Der Technische Ausschuss hat am 07.12.2010 und am 12.04.2011 Bauvoranfragen für eine Neubebauung des Grundstücks Haubersbronner Straße 65/67 zur Kenntnis genommen, allerdings die Einvernehmensentscheidung zurückgestellt bis ein Bebauungsplan aufgestellt ist. Gegenstand der Bauvoranfragen waren zunächst ein 5-er Reihenhauses und ein Doppelhaus einschließlich Tiefgarage, dann ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus mit oberirdischer Parkierung. Gemeindeverwaltung und Technischer Ausschuss waren der Auffassung, dass die Bebauung des Grundstücks nicht isoliert betrachtet werden kann, sondern dass ein planerisches Bedürfnis für eine Überplanung auch der Nachbargrundstücke gegeben ist. Die Gemeindeverwaltung hat deshalb das Vermessungsbüro Henn und Kessler beauftragt, im Verbund mit dem Ingenieurbüro Wahl aus Göggingen den Bestand zu erfassen und einen städtebaulichen Entwurf für die Grundstücke Haubersbronner Straße 59 bis 71 bzw. Ledergasse 24 zu erstellen. Dies ist der Bereich nördlich des Fußwegs von der Haubersbronner Straße zur Ledergasse FlSt. 774 bis zum Beginn des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 51 „Hofackerstraße/Ledergasse“ aus dem Jahr 1969.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme handelt, bei der innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegende Flächen überplant werden. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Sinne von § 13 a BauGB sind erfüllt;

- das Plangebiet befindet sich im baurechtlichen Innenbereich
- der Plan dient der Nachverdichtung, da die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden
- eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten
- der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen



- es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) gegeben.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann deshalb abgesehen werden, dies gilt auch für den Umweltbericht und die Umweltprüfung und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB).

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gestrichelt gekennzeichneten Teil.



Es handelt sich um folgende Grundstücke der Gemarkung Oberurbach:

FSt. Lagebezeichnung	Fläche [m²]
758/1 Haubersbronner Straße 71	726,00
763 Haubersbronner Straße 65	1009,00
768 Haubersbronner Straße 63	1619,00
770 Haubersbronner Straße 59	672,00
777/1 Ledergasse 24	229,00
778 Ledergasse (Teilfläche)	630,00

### 3. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes

Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus den zeichnerischen und aus den textlichen Festsetzungen. Sie wurden z.B. durch die Festsetzung von Traufhöhe, Geschossigkeit, Dachneigung und -form so gewählt, dass sich Neubebauungen gut in die gewachsene Umgebung einfügt, die durch traufständig zu den Erschließungsstraße stehenden Satteldachgebäude geprägt ist. Zulässig sind zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss in offener Bauweise, so dass freistehende Gebäude, aber auch Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind. Um eine angemessene Durchgrünung des Gebiets zu bewirken, wurden Pflanzgebote für Einzellaubbäume und bei Flachdachgaragen und -carports Begrünungen festgesetzt.

Das Plangebiet erstreckt sich auch auf den angrenzenden Abschnitt der Ledergasse mit dem Ziel, die Anlage eines Fußwegs an der westlichen Straßenseite zu sichern.

### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

- 4.1. *Eigentumsverhältnisse:* Die von der Planaufstellung betroffenen Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum.
- 4.2. *Planungsrecht:* Bisher unbeplanter Innenbereich im Sinne von § 34 Baugesetzbuch. Der Bebauungsplan Nr. 51 „Hofackerstraße/Ledergasse“ wird in einem sehr kleinen Bereich geändert.

Die von der Änderung bzw. Planaufstellung betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Plüderhausen-Urbach als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

  
Hetzinger  
Bürgermeister

